

# Sonderregelungen für Mietverhältnisse in der Corona-Krise

## Mietrechtsänderungen durch das 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz<sup>1)</sup>

Die derzeit geltenden Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie dürften bei zahlreichen privaten Wohnungsmietern zu massiven Einkommensverlusten führen. Nach der langen Historie, auf die der Schutz von Mietern hierzulande zurückblickt,<sup>2)</sup> erscheint es wenig überraschend, dass der Gesetzgeber nunmehr auch in dieser Krise gezielt durch hoheitliche Maßnahmen in bestehende Mietvertragsverhältnisse eingreift.

Von Mark Krenn und Angelika Schübler-Datler

### Inhaltsübersicht:

- A. Einleitung
- B. Beschränkung der Rechtsfolgen bei Mietzinsrückständen aus Wohnungsmietverträgen – § 1 2. COVID-19-JuBG
  - 1. Verstärkter Bestandschutz
  - 2. Temporäre Aussetzung der Klagbarkeit von Zahlungsrückständen
  - 3. Beschränkung von Verzugszinsen und Ausschluss von Inkassokosten
- C. Möglichkeit der Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen – § 5 2. COVID-19-JuBG
- D. Aufschiebung der Räumungsexekution – § 6 2. COVID-19-JuBG
- E. Geschäftsraummiete
- F. Resümee

### A. Einleitung

Bei den durch das 2. COVID-19-JuBG vom Gesetzgeber gewählten hoheitlichen Maßnahmen des Eingriffs in bestehende Mietverhältnisse überrascht vor allem die pragmatisch gewählte Kategorisierung von Mietverhältnissen: Nunmehr ist es nämlich völlig gleichgültig, ob es sich um ein Mietverhältnis im MRG-Voll- oder Teilanwendungsbereich handelt, oder ob das MRG gar nicht zur Anwendung gelangt. Die Regelungen gelten vielmehr „für alle ‚Schichten‘ des Mietrechts“,<sup>3)</sup> was auch außerordentlich sachgerecht erscheint, da der Mieter einer Doppelhaushälfte ebenso vom Verlust seines Einkommens betroffen sein kann wie jener einer Altbauwohnung.

Entscheidend ist jedoch, dass die Sonderregelungen ausschließlich Wohnraummieter begünstigen. Auf Geschäftsraummieten und Pachtverträge kommen sie hingegen gerade nicht zur Anwendung. Diese Unterscheidung wird ausdrücklich damit begründet, dass Unternehmen ohnedies bereits in besonderer Weise durch staatliche Hilfsmaßnahmen unterstützt werden.<sup>4)</sup>

Durch die mietrechtlichen Bestimmungen des 2. COVID-19-JuBG werden im Wesentlichen temporäre Erleichterungen für Mieter in drei Regelungsbe-

reichen geschaffen: Einerseits sollen negative Rechtsfolgen für den Mieter bei Zahlungsrückständen iZm der COVID-19-Pandemie im zweiten Quartal 2020 reduziert werden, andererseits sollen kurzzeitige Verlängerungen von befristeten Mietverträgen ermöglicht werden. Letztlich sollen Räumungsexekutionen möglichst bis zum Wegfall der derzeitigen Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 aufgeschoben werden können.

Um dem gewünschten Interessenausgleich jedoch tatsächlich zum Durchbruch zu verhelfen, müssen nunmehr auch Vermieter in einer Art Selbstschutzmechanismus, vor allem bei Laufzeitverlängerungen, darauf achten, ihre Vertragspartner langfristig nicht zu überteuern. Gezielte vertragliche Regelungen werden dabei unerlässlich sein.

### B. Beschränkung der Rechtsfolgen bei Mietzinsrückständen aus Wohnungsmietverträgen – § 1 2. COVID-19-JuBG

Innerhalb eines konkret bestimmten Zeitraums, in dem der Gesetzgeber die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie als besonders einschneidend erachtet, sollen die für Mieter negativen Folgen eines Mietzinszahlungsverzugs temporär ausgesetzt werden. Ziel des § 1 2. COVID-19-JuBG ist es somit, jene Wohnraummieter zu schützen, die im Zeitraum vom 1. 4. 2020 bis 30. 6. 2020 fällig werdende Mietzinszahlungen nicht leisten können, weil sie als Folge der COVID-19-Pandemie in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sind.

Eine derartige erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als Folge der COVID-19-Pandemie kann verschiedenste Gründe haben: Diese kann etwa vorliegen, wenn der jeweilige Mieter

ÖJZ 2020/76

2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz;  
4. COVID-19-Gesetz

Mietvertrag;  
Corona;  
COVID-19;  
Zahlungsrückstände;  
Mietvertragsverlängerung;  
Kaution;  
Geschäftsraummiete

1) 4. COVID-19-Gesetz BGBl I 2020/24, als Teil davon: Bundesgesetz betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz (2. COVID-19-JuBG). Eine Änderung der Rechtslage bezüglich Mietverhältnisse ist derzeit nicht absehbar.

2) Bereits durch die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. 1. 1917 über den Schutz des Mieters, RGBl 1917/34.

3) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 39.

4) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.

beruflich in einer von den Einschränkungen massiv betroffenen Branche tätig ist und sein Arbeitsverhältnis aufgelöst wird oder er bei seiner selbständigen Tätigkeit keine Einkünfte mehr verzeichnen kann; genauso aber auch, wenn er tatsächlich an COVID-19 erkrankt oder wegen einer verordneten Quarantäne seiner Tätigkeit nicht nachkommen kann.<sup>5)</sup> Die ErläutRV nennen dabei zahlreiche Beispiele, wann eine solche erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als Folge der COVID-19-Pandemie anzunehmen ist: etwa dann, wenn Kellner oder Reiseleiter wegen der Schließung des Restaurants oder des Touristikbetriebs gekündigt werden, oder wenn selbständige Friseure oder Physiotherapeuten keine Kunden bzw. Patienten mehr empfangen können; jedoch auch dann, wenn der Berufsstand bzw. die Branche eines selbständig Tätigen an sich nicht von den derzeitigen Beschränkungen betroffen ist, dieser sich jedoch wegen einer tatsächlichen Infektion mit COVID-19 einer wochenlangen Spitalsbehandlung oder Quarantäne unterziehen muss.<sup>6)</sup>

Entscheidend ist dabei, dass nur jene Wohnungsmieter die Begünstigung für sich in Anspruch nehmen können, deren verminderte Leistungsfähigkeit tatsächlich eine Folge der COVID-19-Pandemie ist. Es wird daher gerade keine gesetzliche Absolution für Zahlungsrückstände aus sämtlichen anderen Gründen erteilt. Auch die zeitliche Einschränkung, innerhalb derer die Leistungen fällig werden müssen, ist wesentlich. Mietzinsrückstände, die beispielsweise bereits im März 2020 fällig wurden, sind daher jedenfalls nicht erfasst.

Sofern diese Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, tritt der Schutz des Mieters in zweifacher Ausgestaltung ein: Einerseits kann der Vermieter keine auf den Zahlungsrückstand gestützte Kündigung aussprechen, andererseits wird die Möglichkeit, den Zahlungsverzug gerichtlich geltend zu machen, temporär ausgesetzt.

## 1. Verstärkter Bestandschutz

Grundsätzlich berechtigt ein qualifizierter Mietzinsrückstand sowohl im Anwendungsbereich des MRG als auch bei ABGB-Mietverhältnissen den Vermieter sowohl bei unbefristeten als auch bei befristeten Bestandsverhältnissen zur vorzeitigen Vertragsauflösung (§ 1118 ABGB; § 29 Abs 1 Z 4 und § 30 Abs 2 Z 1 MRG).

Dieses Recht des Vermieters wird nunmehr bis zum 1. 7. 2022 ausgesetzt, wenn ein qualifizierter Mietzinsrückstand mit Mietzinsraten, die zwischen 1. 4. 2020 und 30. 6. 2020 fällig werden, eintritt und dieser auf eine verminderte Leistungsfähigkeit des Mieters aufgrund der COVID-19-Pandemie zurückzuführen ist.<sup>7)</sup> Gerät ein Mieter daher mit einer Mietzinsrate, die in diesem Zeitraum fällig wird, in Verzug, kann der Vermieter eine Vertragsauflösung erst ab 1. 7. 2022 auf diesen Grund stützen. Der lange Zeitraum von zwei Jahren wurde gewählt, weil davon ausgegangen werden könne, dass spätestens nach diesem Zeitraum sämtliche wirtschaftliche Folgen der Pandemie wieder abgeklungen seien.<sup>8)</sup>

Von dieser Regelung unberührt bleibt darüber hinaus die Möglichkeit des Mieters, das Mietverhältnis zu „retten“, indem er vor bzw. in der mündlichen Verhandlung über die Kündigung den geschuldeten Betrag leistet und ihn kein grobes Verschulden am Zahlungsrückstand trifft (§ 33 Abs 2 MRG). Praktisch bedeutet das, dass ein Mieter, der aufgrund einer im Mai 2020 fällig gewordenen und nicht geleisteten Mietzinszahlung erst im Juli 2022 gerichtlich gekündigt werden kann, diese Kündigung abwenden kann, indem er beim Verhandlungstermin, der beispielsweise im September 2022 stattfindet, den geschuldeten Betrag leistet.

Von diesem verstärkten Bestandschutz unberührt bleibt jedoch das Recht des Vermieters, das Bestandsverhältnis im genannten Zeitraum aus anderen wichtigen Gründen vorzeitig zu kündigen, etwa wenn der Mieter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietobjekt macht. Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist auch bei qualifizierten Mietzinsrückständen außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Etwa bei Säumnis des Mieters mit Zahlungen, die bereits im März 2020 fällig geworden sind oder erst im Juli 2020 fällig werden. Darüber hinaus sind auch nur solche Zahlungsrückstände im genannten Zeitraum erfasst, die auf eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters als Folge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind. Nicht erfasst sind jedoch Mietzinsrückstände aus anderen Gründen in diesem Zeitraum.

## 2. Temporäre Aussetzung der Klagbarkeit von Zahlungsrückständen

Darüber hinaus können Mietzinsforderungen, die im Zeitraum zwischen 1. 4. 2020 und 30. 6. 2020 fällig werden und die aufgrund einer erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters als Folge der COVID-19-Pandemie nicht entrichtet werden, frühestens im Jänner 2021 gerichtlich eingeklagt werden. Das bedeutet dezidiert keine Verschiebung der Fälligkeit dieser Forderungen, sondern lediglich eine temporäre Aussetzung ihrer Einklagbarkeit.<sup>9)</sup>

Die verzögerte Möglichkeit der Einklagbarkeit wird dadurch gerechtfertigt, dass Mieter, die durch die COVID-19-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, auch nach Wegfall der akuten behindernden Umstände noch einige Zeit benötigen werden, um Zahlungsverbindlichkeiten wieder nachkommen zu können; in diesem „Regenerationszeitraum“ bis zum Jahresende solle der Mieter daher auch nicht durch zusätzlich anfallende Verfahrenskosten belastet werden.<sup>10)</sup>

Um die gewünschte Entlastung des Wohnungsmieters tatsächlich zu erreichen, wird die Regelung durch das Verbot, zur Deckung eines solchen Mietzinsrückstandes auf eine allenfalls erlegte Kautions zu greifen,

5) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.

6) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.

7) § 1 2. COVID-19-JuBG.

8) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 39.

9) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 39.

10) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 39.

abgerundet. Ohne ein derartiges explizites Verbot könnte der Vermieter nämlich gerade jetzt auf die Kautions zurückgreifen, die regelmäßig in Höhe von drei Monatsmieten hinterlegt wird. Nachdem er die Kautions zur Tilgung seiner berechtigten Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter heranziehen würde,<sup>11)</sup> wäre er dazu auch berechtigt. Die Mietzinsraten des zweiten Quartals 2020 werden nämlich tatsächlich fällig und der Vermieter hat einen berechtigten Anspruch auf diese; er kann sie lediglich (vorerst) nicht einklagen, sofern die genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Wäre nunmehr ein Zugriff auf die Kautions zulässig, würde der Vermieter den Mieter in weiterer Folge zur Wiederauffüllung der Kautions auffordern. Zwar besteht keine gesetzliche Pflicht des Mieters zur Wiederauffüllung der Kautions während eines aufrechten Mietverhältnisses, eine solche Pflicht kann und wird jedoch regelmäßig, auch im MRG-Vollanwendungsbe- reich, wirksam vertraglich vereinbart.<sup>12)</sup> Infolgedessen könnte der Mieter dann auf Vertragseinhaltung geklagt werden, wenn er dieser Aufforderung nicht nachkommt. Da bei einem möglichen Rückgriff auf die Kautions die Erleichterungsregelung über die aufgeschobene Klagbarkeit des Mietzinses konterkariert würde, ist es daher nur konsequent, auch den Rückgriff auf die Kautions für Mietzinszahlungen dieses Zeitraums auszuschließen.<sup>13)</sup>

### 3. Beschränkung von Verzugszinsen und Ausschluss von Inkassokosten

Vollendet wird der Mieterschutz in Bezug auf Mietzinsrückstände im zweiten Quartal 2020 letztlich durch die Bestimmung des § 3 2. COVID-19-JuBG, die nicht nur auf Wohnungsmietverhältnisse, sondern auf sämtliche Vertragsverhältnisse zur Anwendung kommt. Voraussetzung ist jedoch auch hier eine erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schuldners als Folge der COVID-19-Pandemie und das Fälligwerden einer Zahlung im Zeitraum vom 1. 4. 2020 bis zum 30. 6. 2020 aufgrund eines bereits vor dem 1. 4. 2020 eingegangenen Vertragsverhältnisses.

Sind diese Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, wird der Schuldner (im Fall des Zahlungsverzugs bei Wohnraummiets der Mieter) nunmehr einerseits durch eine Beschränkung der Verzugszinsen und andererseits durch die Befreiung von der Ersatzpflicht für Inkassokosten begünstigt.

Für solche Zahlungsrückstände fallen demnach, abweichend von vertraglich vereinbarten höheren Verzugszinsen, maximal die gesetzlichen Zinsen gem § 1000 Abs 1 ABGB, somit 4% pa, an. Wurden demnach vertraglich wesentlich höhere Verzugszinsen vereinbart, was regelmäßig der Fall sein wird, wird der Mieter dahin begünstigt, dass er, sofern er den Mietzins im genannten Zeitraum aus dem genannten Grund nicht leisten kann, jedenfalls nur 4% Verzugszinsen schuldet.

Gleichzeitig kann der Schuldner nunmehr nicht zum Ersatz der dem Gläubiger durch notwendige und zweckentsprechende außergerichtliche Betrei-

bungs- und Einbringungsmaßnahmen entstehenden Kosten (vor allem Inkassokosten) gem § 1333 Abs 2 ABGB verpflichtet werden.<sup>14)</sup> Letztlich wird dieser Befreiungstatbestand wohl vor allem dazu führen, dass im „sensiblen“ Zeitraum des 2. Quartals 2020 fällig werdende Zahlungen nur noch in äußerst reduziertem Ausmaß durch Inkassobüros betrieben werden.

Hinsichtlich der Schuldnerbegünstigung des § 3 2. COVID-19-JuBG darf das Außerkrafttreten dieser Bestimmung erst mit 30. 6. 2022 keinesfalls außer Acht gelassen werden.<sup>15)</sup> Entscheidend ist dabei nämlich das Fälligwerden der jeweiligen Forderung zwischen 1. 4. 2020 und 30. 6. 2020; werden in diesem Zeitraum fällig gewordene Zahlungen aus dem Grund der erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Schuldners als Folge der COVID-19-Pandemie nicht geleistet, so können bis zum 30. 6. 2022 höchstens 4% Verzugszinsen verrechnet und Inkassokosten, die bis zum 30. 6. 2022 entstehen, nicht auf den Schuldner überwält werden.<sup>16)</sup>

### C. Möglichkeit der Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen – § 5 2. COVID-19-JuBG

Für Mietverhältnisse, auf die das MRG überhaupt nicht zur Anwendung gelangt (Vollausnahmen), bringt die Sonderregel des § 5 2. COVID-19-JuBG keine Änderung mit sich. Das ABGB selbst enthält nämlich keine einschränkenden Bestimmungen hinsichtlich einer Höchst- oder Mindestlaufzeit von Bestandverträgen.<sup>17)</sup> Bei ABGB-Mietverträgen war es daher bereits bisher möglich, das Bestandverhältnis auch um nur wenige Wochen oder Monate zu verlängern.

Sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbe- reich des MRG gilt jedoch gem § 29 MRG, dass Wohnraummietverträge auf zumindest drei Jahre abzuschließen sind und eine Verlängerung wiederum zumindest drei weitere Jahre umfassen muss. Diese Regelung stellt gewissermaßen den heiligen Gral des Mieterschutzes dar und soll den Mieter einerseits davor schützen, seine Koffer bereits nach zu kurzer Zeit wieder packen zu müssen, andererseits soll der Mieter generell nicht auf eine derart schwache Vertragsposition verwiesen sein, in der er fortwährend vom Wohlwollen des Vermieters, den Mietvertrag wieder und wieder zu verlängern, abhängig ist.<sup>18)</sup> Bei einem Verstoß gegen diese Regel (dh bei Vereinbarung einer kürzeren Vertragsdauer bzw kürzeren Vertragsverlängerung) droht dem Vermieter die drakonische Strafe eines unbefristeten Mietvertrags.<sup>19)</sup> In der Corona-Krise ist nunmehr jedoch alles anders: ➔

11) § 16b Abs 2 MRG.

12) *Dirnbacher*, MRG 2013 (2013) 352.

13) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 39.

14) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 40.

15) § 17 2. COVID-19-JuBG.

16) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 41.

17) *Dirnbacher*, MRG 2013, 438.

18) *Stabenheiner in Böhm ua* (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) § 29 MRG Rz 22: die Bestimmung auch als „Dreh- und Angelpunkt des Mieterschutzes“ bezeichnend.

19) *Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> MRG § 29 Rz 18; *Würth in Rummel*, ABGB<sup>3</sup> § 29 MRG Rz 5 c.



Zur besseren Bewältigung der Krisensituation wird ausnahmsweise eine temporäre Möglichkeit geschaffen, Wohnungsmietverträge auch auf einen kürzeren Zeitraum als drei Jahre zu verlängern.<sup>20)</sup> Aus rechtlicher Sicht wirkt die Einräumung dieser Möglichkeit wie eine wahre Revolution, für den einzelnen Mieter bleibt jedoch, dass es sich tatsächlich nur um eine bloße „Möglichkeit“ handelt – der Vermieter daher nicht verpflichtet ist, einer Verlängerung um einige Monate zuzustimmen. Eine automatische Ex lege-Verlängerung von Mietverträgen um einen bestimmten Zeitraum tritt durch die neue Bestimmung nämlich gerade nicht ein.

Konkret schafft § 5 2. COVID-19-JuBG die Möglichkeit, befristete Wohnungsmietverträge, die nach dem 30. 3. 2020 und vor dem 1. 7. 2020 ablaufen, schriftlich auf einen beliebigen Zeitraum, längstens jedoch bis zum 31. 12. 2020, zu verlängern.

Aus praktischer Vermieterperspektive gilt es unbedingt zu beachten, nicht „versehentlich“ einen unbefristeten Bestandvertrag zu vereinbaren. Entscheidend ist bei einer solchen kurzzeitigen Vertragsverlängerung daher, einen jedenfalls **durchsetzbaren Endtermin** zu vereinbaren: Zu diesem Zweck ist einerseits die Einhaltung der **Schriftform** und andererseits die Vereinbarung eines **unbedingten Endtermins** unerlässlich.<sup>21)</sup>

Konkret bedeutet die „Einhaltung der Schriftform“ nicht bloß eine schriftliche Vereinbarung der Vertragsverlängerung, sondern darüber hinaus auch **Unterschriftlichkeit** dieser Vereinbarung.<sup>22)</sup> Daher muss die Vertragsverlängerung schriftlich vereinbart werden und dann sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter unterzeichnet werden. Eine bloße mündliche Vereinbarung oder die Vereinbarung der Verlängerung mittels E-Mail Korrespondenz ist daher nicht ausreichend (solange die E-Mails nicht mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind).<sup>23)</sup> Nachdem die temporäre Sondervorschrift des § 5 2. COVID-19-JuBG ausdrücklich das Erfordernis der „Schriftlichkeit“ nennt, wird § 886 ABGB, wonach ein Vertrag, für den das Gesetz Schriftlichkeit bestimmt, durch die Unterschrift der Parteien zustande kommt, wohl kaum wegdiskutiert werden können.

Neben dem Schriftlichkeitserfordernis ist die Vereinbarung eines **unbedingten Endtermins** unerlässlich. Dabei bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten: entweder die Vereinbarung eines bestimmten Enddatums oder die Angabe eines Anfangszeitpunkts in Verbindung mit der Vereinbarung einer bestimmten Dauer, etwa zwei Monate.<sup>24)</sup> Voraussetzung ist daher, dass in der schriftlichen Vereinbarung ein objektiv feststellbares Datum festgelegt wurde.<sup>25)</sup>

Generell kann festgehalten werden, dass, sofern hier tatsächlich die strengen Erfordernisse des § 29 Abs 3 MRG zur Anwendung gelangen und demnach befristete Mietverträge mit undurchsetzbarem Endtermin als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten, durch § 5 2. COVID-19-JuBG eine gefährliche Vermieterfalle geschaffen wurde. Ihrem eigentlichen Zweck – der besseren Bewältigung der Krisensituation – würde die Regelung dann wohl nicht gerecht werden. Wird nämlich beispielsweise ein auf drei Jahre befristeter Mietvertrag,

der mit 31. 5. 2020 enden würde, erstmals bis zum 30. 11. 2020 durch eine mündliche Vereinbarung verlängert, so liegt dabei eine „nicht durchsetzbare Befristung“, konkret ein unbefristetes Mietverhältnis, vor. Der Vermieter wäre (unter der Voraussetzung, dass das Mietverhältnis nicht bereits zuvor automatisch verlängert wurde) daher bessergestellt, hätte er keine Verlängerung um sechs Monate gewährt, sondern schlicht auf den vereinbarten Endtermin am 31. 5. 2020 „vergessen“. Dann hätte sich der Vertrag nämlich lediglich gem § 29 Abs 3 lit b MRG automatisch auf drei Jahre „erneuert“ und wäre nicht sogleich in einen unbefristeten Mietvertrag umgedeutet worden. Es bleibt mit Spannung zu erwarten, wie die Gerichte derartigen Fällen praktisch gerecht werden.

Wird hingegen nach Ablauf einer durchsetzbaren Befristungsvereinbarung gem § 5 2. COVID-19-JuBG auf die Auflösung „vergessen“ (wird der Mietvertrag daher weder vertraglich verlängert noch aufgelöst), gelangen – kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung in § 5 2. COVID-19-JuBG – die Rechtsfolgen des § 29 Abs 3 lit b MRG zur Anwendung. Der Mietvertrag würde demnach auf drei Jahre erneuert werden. Eine Erneuerung auf unbestimmte Zeit kommt dann hingegen nicht in Betracht, da zwischenzeitig eine durchsetzbare Befristung vereinbart wurde.

#### D. Aufschiebung der Räumungsexekution – § 6 2. COVID-19-JuBG

Mietern wird nunmehr die gesetzliche Möglichkeit eingeräumt, einen Antrag auf Aufschiebung der Räumungsexekution zu stellen, wenn die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen unentbehrlich ist. Dabei entfällt nunmehr die Pflicht zur Erlegung einer Sicherheitsleistung (§ 6 2. COVID-19-JuBG).

Auch wenn derzeit auslaufende, befristete Mietverträge nicht ex lege verlängert werden, greift der Gesetzgeber durch die Regel zur Aufschiebung der Räumungsexekution massiv in die Verfügungsmöglichkeiten des Vermieters ein. Die Aufschiebung der Räumungsexekution begünstigt dabei auch jene (ehemaligen) Mieter, deren Bestandverhältnis bereits in der Vergangenheit aufgelöst wurde, wobei die Wohnung jedoch lediglich bisher noch nicht geräumt wurde. Gleichzeitig ist der Grund der Bestandvertragsbeendigung völlig irrelevant.<sup>26)</sup> Unerheblich ist daher, ob ein befristetes Bestandverhältnis ausgelaufen ist oder beispielsweise aus wichtigem Grund beendet wurde (weil zB der Mieter einen erheblichen nachteiligen Gebrauch von der Wohnung machte) und ob die nunmehrige Notlage des Mieters auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen ist.

20) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 42.

21) Würth in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 29 MRG Rz 5 b.

22) OGH 31. 3. 2005, 2 Ob 28/05; 23. 9. 2010, 5 Ob 133/10k.

23) OGH 23. 9. 2010, 5 Ob 133/10k.

24) Dimbacher, MRG 2013, 441.

25) Wieger in Illedits/Reich-Rohrig, Wohnrecht: Taschenkommentar<sup>3</sup> § 29 MRG Rz 13; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG<sup>3</sup> § 29 MRG Rz 36.

26) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 42.

Unerheblich ist auch, ob es sich um Objekte im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG oder um MRG-Vollausnahmen handelt. Von dieser Regelung sind vielmehr sämtliche Wohnraummieten erfasst, solange das Mietobjekt zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen unentbehrlich ist. Ziel ist schlicht, Unterstandslosigkeit infolge einer Delogierung gerade unter den derzeitigen Umständen zu vermeiden.<sup>27)</sup> Darüber hinaus wird zur Rechtfertigung der Regelung ins Treffen geführt, dass die zur Eindämmung der Verbreitung von COVID-19 getroffenen Maßnahmen die Suche nach einer neuen Wohnmöglichkeit derzeit erheblich erschweren und eine Unterstandslosigkeit gerade in der gegenwärtigen Situation den Zweck dieser hoheitlichen Maßnahmen konterkarieren würde.<sup>28)</sup>

Gleichzeitig wird versucht, einen Ausgleich mit den Interessen des Vermieters zu schaffen; aus diesem Grund ist ihm Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung zu geben. Kann der Vermieter darlegen, dass die Räumung zur Abwendung ihn ansonsten treffender „schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile“ unerlässlich ist, hat eine Aufschiebung der Räumungsexekution zu unterbleiben.<sup>29)</sup> Die ErläutRV nennen hier Beispiele, in denen die Aufschiebung daher nicht gerechtfertigt erscheint:<sup>30)</sup> etwa im Fall des dringenden Eigenbedarfs des betreibenden Gläubigers oder seiner nahen Angehörigen (darin wird ein schwerer persönlicher Nachteil erkannt); ebenso, wenn die Wohnung bereits weitervermietet wurde und der Vermieter dringend auf die zukünftigen Mietzinseinnahmen angewiesen ist (was als relevanter wirtschaftlicher Grund erkannt wird).

Konkret vorgesehen ist eine Möglichkeit der Aufschiebung der Räumungsexekution um bis zu sechs Monate. Das Verfahren ist auf Antrag der Gläubiger fortzusetzen, sobald die zur Verhinderung der Verbreitung der COVID-19 getroffenen Maßnahmen, die die Bewegungsfreiheit sowie zwischenmenschliche Kontakte derzeit einschränken, aufgehoben sind.<sup>31)</sup> Die Regelung tritt mit Ablauf des 31. 12. 2020 außer Kraft.<sup>32)</sup>

## E. Geschäftsraummiete

Der punktuelle Eingriff des Gesetzgebers im Bereich der Wohnraummiete zeigt, dass ein gesetzgeberisches Eingreifen in Geschäftsraummietverträge und Pacht-

verträge derzeit gerade nicht erfolgen soll. Die Intention des Gesetzgebers, die Wohnraummiete hier anders zu behandeln, wird auch in den ErläutRV betont, da Unternehmen ohnedies bereits in besonderer Weise durch staatliche Hilfsmaßnahmen unterstützt werden.<sup>33)</sup> Zudem könnten derzeitige Fragen in Bezug auf Geschäftsraummieten und Pachtverträge „auf Grundlage der bestehenden Gesetzeslage gelöst werden“.<sup>34)</sup>

Nicht unerwähnt bleiben soll in diesem Kontext, dass der Antrag<sup>35)</sup> im Nationalrat, wonach im Rahmen einer authentischen Auslegung festgelegt werden sollte, dass das derzeitige Verbot, Kundenbereiche bestimmter Betriebsstätten zu betreten, dazu führt, dass diese Betriebsstätten gar nicht gebraucht oder benutzt werden können und somit die Rechtsfolgen des § 1104 ABGB eintreten sollen, ausdrücklich keine Mehrheit im Parlament fand.

## F. Resümee

Die Mietrechtsänderungen durch das 2. COVID-19-JuBG bringen die in ihrer Tragweite fast schon zu erwartenden einschneidenden Eingriffe in das Mietrecht, die nahezu ausschließlich zu Lasten der Vermieter gehen. Angesichts der dramatischen Entwicklungen, die die COVID-19-Pandemie für die Wirtschaft bedeutet, scheinen manche der Maßnahmen aus gesellschaftspolitischer Sicht durchaus verständlich. Aber auch Vermieter müssen ihre Rechnungen bezahlen, deren Interessen werden aber nur ungenügend bis gar nicht berücksichtigt. So scheint es nur schwer verständlich, weshalb einem Vermieter bewusst der Zugriff auf die Kautions als Überbrückungsmaßnahme untersagt wird. Im Ergebnis kann zwar der Mieter seine Zahlungen „aufschieben“, der Vermieter aber muss weiter die Bewirtschaftung des Mietobjekts aus der eigenen Tasche bestreiten, während die dringend notwendige Liquidität in Form der Kautions dahindarbt.

27) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 42.

28) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 42.

29) § 6 Abs 1 2. COVID-19-JuGB.

30) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 42.

31) § 6 Abs 2 2. COVID-19-JuGB.

32) § 17 Abs 1 2. COVID-19-JuGB.

33) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.

34) ErläutRV 403/A BlgNR 27. GP 38.

35) IA 405/A BlgNR 27. GP 1.

## → Zum Thema

### Über die AutorInnen:

Mag. Mark Krenn ist Rechtsanwalt und Partner und Dr. Angelika Schüßler-Datler ist Rechtsanwaltsanwärtin bei CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH.

Kontaktadresse: CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH, Parkring 2, 1010 Wien. Tel: +43 (0)1 514 350, Fax: +43 (0)1 514 35-35, E-Mail: office@cerhahempel.com, Internet: www.cerhahempel.com

